

論文審査の結果の要旨

氏名 刀根 令子

これまでの住環境評価研究では、家の間取りや街の利便性など、評価の客体の側に重きが置かれていたが、居住者の評価を的確に捉えるという点で限界がある。本研究では評価主体の心理的要因として特に価値観と主観的評価を取り上げ住環境選好との関係を分析した。

本研究では、住環境選好場面を想定した住環境価値観と、特別な場面や状況を想定しない日常生活全般に関わる一般的価値観という二種類の価値観の、住環境選好状況における作用を解明することを目的として分析を行った。また住環境に関する志向や評価には、物理的対象だけでなく主観的対象への志向や評価も存在すると考え、「住環境価値観—一般的価値観」、「物理的要素への評価—主観的要素への評価（主観的評価）」という二つの軸によって研究全体の概念的枠組みを構成している。

住環境価値観の分析として、住環境の物理的要素の情報から住環境価値観を抽出する分析を行った。2003年の「住宅需要実態調査」（国土交通省）のデータを用いて、住居の住み替え場面における住環境要素の選好の階層構造を調べた。住替えによって良くなった項目を優先項目、悪くなった項目を妥協項目として、その関係が出現する確率に関して統計的に有意な項目の組み合わせを調べ、住環境要素間の階層構造を図式化して表現した。その結果、「広さを妥協して通勤通学を優先する」、「通勤通学を妥協して広さを優先する」という広さと通勤通学利便性の二つの階層関係が、住環境選択の際の代表的な選好パターンの一部として抽出された。

このように、住環境の物理的要素の情報からもいくつかの住環境価値観、志向を抽出することができるが、価値観という選択者の内的要因について解釈するのは限界があることも事実である。この限界を踏まえ、選択者や居住者の一般的価値観、主観的評価を新たな変数として用いた分析を行った。

まず、首都圏で近年住宅を購入した人を対象とした質問調査を行い、そのデータを用いて一般的価値観や主観的評価に関する分析を行った。調査票の中には、一般的価値観を測定する尺度や、住環境の主観的要素に対する住環境選択時の重視度や居住後の満足度評価を測定する質問項目を設定しており、主にこれらの項目に対する回答データを分析した。

住環境選択時の主観的重視項目から因子分析により、「穏やかで美しい街重視」、「メディア・ブランドイメージ重視」、「情緒性重視」の3つの因子を抽出した。また、住環境選択後の主観的満足項目から因子分析により、「個人的満足感」、「街の評価」、「メンタルヘルス」、「ブランドイメージ」の4因子を抽出した。

また、住環境履歴と将来の住環境志向との関連を分析した。本研究で分析を行った自然環境重視志向に関しては経験してきた環境と異なる逆の環境を好むクロス型の選好の方がより強くみられたため、クロス型の選好について分析を進めた。構造方程式モデリング (SEM) の手法を用いて自然環境重視志向がどのような過程で形成されるかを分析したところ、自然重視志向の形成には審美、社会価値観が関わっており、子供のころの交通の便のよさが、審美、社会価値観の形成に関与し、これらの価値観が自然環境重視志向の形成を促すという関係であった。

将来の住環境志向の形成に関して、住環境履歴が直接将来の住環境志向を形成するという関係よりも、審美、社会価値観を介して間接的に形成する関係の方がより説明しやすいことが分かった。

次に、住環境に対する心理的評価の空間分布に関する分析を行い、その中で路線イメージの分析を行った。回答者の位置を GIS 上にプロットし、東京 23 区の 9 つの鉄道路線沿線バッファに含まれる回答者の評価を比較した。その結果ブランドイメージに関する得点においてエリア間に有意な差が見られた。

地域ブランドイメージ評価がどういった要因により生成されるのかを分析したところ、高級感のある商業施設や、景観や都市計画に対する評価が高いこと、交通の便のよさなどに加え、居住者のメディア・ブランドイメージ重視志向の高さが影響力の強い要因であるとわかった。

本研究の成果と意義をまとめると、①複数の住環境要素のトレードオフを検討することにより、住環境価値観を物理的要素の情報から抽出することができ、複数の住環境要素の関係を考慮することの有効性が示された。また、②主観的評価については住環境評価研究の分野であり注目されてこなかったが、本研究により抽出された因子には空間的分布に顕在化するものもあり、住環境評価の過程に関わる要素として考慮すべきである。③個別世帯に適する住環境を予測、提案するという点から考えると、本研究において得られた心理的要因に関する知見は基礎となる有益な情報といえ、評価者の価値観や主観的評価を考慮することは、住環境評価研究にとって有効な手段の一つであると考えられる。

なお、本論文第 2 章の一部には、浅見泰司との共同研究が含まれているが、論文提出者が主体となって分析及び検証を行ったもので、論文提出者の寄与が十分であると判断する。

したがって、博士（環境学）の学位を授与できると認める。